

Octubre 18, 2021

PREVIO

Fibras

TERRA13 MM

PRECIO

(MXN, al 15/10/2021)
P\$30.05

FLOAT
85%

BETA (3yr, vs. Mexbol)
0.561

VALOR DE MERCADO (MXN MN)
23,639

BURSATILIDAD (PROM. MXN MN)
19.8

PRECIO OBJETIVO

P\$ 34.5/ Var. PO 14.8%

COMPRA

Eduardo López Ponce
elopezp@vepormas.com
(55) 5625 – 1500 ext. 311453

Estimados 3T21

Buen desempeño del segmento industrial – El segmento de bienes raíces industriales al norte del país sigue beneficiándose de una buena demanda que se traduce en niveles de ocupación altos e incrementos en rentas, lo cual favorece las operaciones de Terrafina.

Alta ocupación en el norte parcialmente contrarrestada por Bajío – Los mercados fronterizos mantienen una buena dinámica. Cd. Juárez, que representa 19.6% del ABR de Terra, registra una tasa de desocupación de cerca de 1.6%, mientras que en el Bajío las desocupaciones son ligeramente superiores al 5.0%. Para Terra, a nivel consolidado esperamos una tasa de ocupación de 94%.

Efecto cambiario – Esperamos que los ingresos en pesos disminuyan 13.2% a/a, debido a la apreciación del peso vs el dólar en el trimestre que fue de 9.4% a/a y también reconociendo la desinversión de activos realizada a finales de 2020, y que reflejaría una disminución de 7.0% en el ABR consolidado.



Fuente: Refinitiv.

Flujo estable en USD – A nivel de generación de Flujo, esperamos disminuciones de 11.4% en FFO y de 9.5% en AFFO, principalmente por efecto cambiario, mientras que en USD se observaría estabilidad.

Cambio en política de distribuciones – Terrafina anunció un cambio en política de distribuciones, en donde el *payout* se redujo a 70% desde el 85% previo. Con lo anterior, estimamos una distribución de P\$0.46 por CBFI, que implica un rendimiento de 1.5% al último cierre o de 6.0% anualizado.

Terrafina dará a conocer su reporte trimestral el 28 de octubre después del cierre del mercado y realizará su conferencia de resultados el 29 de octubre a las 10:00 am.

Múltiplos	2018	2019	2020	UDM	2021e
P/FFO	7.9 x	10.6 x	9.4 x	9.2 x	10.2 x
P/NAV	0.6 x	0.9 x	0.8 x	0.8 x	0.8 x
Cap rate	10.0%	8.4%	8.4%	9.2%	8.8%

Resultados	3T21e	3T20	Dif. %
Ingresos	982	1,132	-13.2
NOI	922	1,063	-13.3
FFO	611	690	-11.4
AFFO	521	576	-9.5
Distribución	365	490	-25.5
Distribución por CBFI (MXN)	0.46	0.62	-25.5
Mgn. NOI	93.9%	94.0%	-10 pb
Mgn. FFO	62.2%	61.0%	126 pb
Payout	70.0%	85.0%	

Cifras en millones de pesos a menos que se indique lo contrario
Fuente: Análisis BX+ y Reportes de la compañía

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Juan F. Rich Rena, Marisol Huerta Mondragón, Eduardo Lopez Ponce, Elisa Alejandra Vargas Añorve, Alejandro Javier Saldaña Brito, Angel Ignacio Ivan Huerta Monzalvo y Gustavo Hernández Ocadiz, analistas responsables de la elaboración de este Reporte están disponibles en, www.vepormas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los Analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de BX+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de BX+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de Grupo Financiero BX+ y el desempeño individual de cada Analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V. libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de Grupo Financiero Ve por Más no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de Grupo Financiero, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V. y Banco ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, brinda servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman Grupo Financiero Ve Por Más reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman Grupo Financiero Ve por Más, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Toda vez que este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman Grupo Financiero Ve por Más.

Grupo Financiero Ve por Más

Paseo de la Reforma 243 piso 20, Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX Teléfonos 55 1102 1800

y del Interior sin costo 800 837 676 27

DIRECCIÓN ANÁLISIS Y ESTRATEGIA

Director de Análisis y Estrategia

Juan F. Rich Rena	55 56251500 x 31465	jrich@vepormas.com
-------------------	---------------------	--------------------

ANÁLISIS BURSÁTIL

Analista Consumo / Minoristas

Marisol Huerta M.	55 56251500 x 31514	mhuerta@vepormas.com
-------------------	---------------------	----------------------

Analista Financieras / Fibras

Eduardo Lopez P.	55 56251500 x 31453	elopezp@vepormas.com
------------------	---------------------	----------------------

Analista Industriales

Elisa A. Vargas A.	55 56251500 x 31508	evargas@vepormas.com
--------------------	---------------------	----------------------

Analista Proyectos y Procesos Bursátiles y Mercado

Gustavo Hernández O.	55 56251500 x 31709	ghernandez@vepormas.com
----------------------	---------------------	-------------------------

ESTRATEGIA ECONÓMICA

Subdirector de Análisis Económico

Alejandro J. Saldaña B.	55 56251500 x 31767	asaldana@vepormas.com
-------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Angel Iván I. Huerta M.	55 56251500 x 31725	ahuerta@vepormas.com
-------------------------	---------------------	----------------------

COMUNICACIÓN Y RELACIONES PÚBLICAS

Director de Comunicación y Relaciones Públicas

Adolfo Ruiz G.	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
----------------	---------------------	--------------------

DIRECCIÓN GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, S.A. DE C.V.

Director de Tesorería y Relación con Inversionistas

Javier Torroella de C.	55 56251500 x 31603	jtorroella@vepormas.com
------------------------	---------------------	-------------------------

Director Promoción Bursátil Centro – Sur

Manuel A. Ardines P.	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.com
----------------------	---------------------	-----------------------

Director Promoción Bursátil Norte

Lidia Gonzalez L.	81 83180300 x 37314	ligonzalez@vepormas.com
-------------------	---------------------	-------------------------

TERRA"13" : precios objetivo y recomendaciones históricas

Fecha del cambio	10-sep-20	21-sep-21
------------------	-----------	-----------

Precio objetivo	33.2	34.5
-----------------	------	------

Recomendación	1	1
---------------	---	---

*Recomendación: 1=Compra, 2=Mantener, 3=Venta